



Verkehrs- (Markt-) wertgutachten, Beleihungswertgutachten, Mietwertgutachten, Energieberatung

Sachverständigenbüro
Krügel

Bautechniker Thomas Krügel

Sachverständiger für
Grundstücks- und
Immobilienbewertungen



Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie

Mitglied im
Gutachterausschuss
für die Ermittlung von
Grundstückswerten im
Landkreis Zwickau

Exposé zum Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrs-(Markt-)wertes

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

für das Einfamilienhausgrundstück in:

08499 Reichenbach OT Mylau,
Alaunstraße 6
Flurstücks - Nr. 228



Auftraggeber: Amtsgericht Zwickau
- Zwangsversteigerungen / Zwangsverwaltungen -
Pölbitzer Straße 9
08058 Zwickau

Veranlassung: Ermittlung des Verkehrswertes für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens

Stichtag / Qualitätsstichtag: 12.06.2024

Verkehrswert: **79.000,00 €**

Aktenzeichen:

11 K 27 / 24

Interner Code:

My Ala 006

Ausfertigung:

Exposé

Das Gutachten
wurde in
4 Ausfertigungen
erstellt.

Datum der Erstellung:

21.06.2024

Hauptstraße 78 b
08115 Lichtentanne

Tel.: 0375 / 213874
mobil: 0162 / 25 86 309

mail: tk@svb-kruegel.de
url: svb-kruegel.de

1. Allgemeine Angaben

- 1.1. Beschluss:** Beschluss des Amtsgerichtes Zwickau vom 21.05.2024 zur Ermittlung des Verkehrswertes für das bebaute Grundstück zum angegebenen Stichtag, im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens
- 1.2. Angaben zum Grundstück**
- 1.2.1. Bezeichnung des Objekts: Einfamilienhausgrundstück (straßenbegrenzendes Eckgebäude)
- 1.2.2. Ort: 08499 Reichenbach OT Mylau
- 1.2.3. Straße: Alaunstraße 6
- 1.2.4. Grundbuchangaben: Grundbuch: des Amtsgerichtes Auerbach von Mylau
Blatt 751
- 1.2.5. Flurstück: Nr.: 228
 Gemarkung: Mylau
 Gemeinde: Stadt Reichenbach
- 1.2.6. Grundstücksgröße: 330 m²
- 1.3. Ortsbesichtigung:** Datum der Ortsbesichtigung: 12.06.2024
 Das Gebäude war verschlossen und nicht zugänglich. Es erfolgte lediglich eine Außenbesichtigung.
- 1.4. Nutzungsrechte:** keine
- 1.5. Nutzungsart** Das Grundstück ist ein Wohngrundstück. Gewerbliche Nutzung ist nach äußerem Anschein nicht vorhanden.

2. Abmessungen:

2.1. Grund und Boden 330 m²

2.2. Gebäudeabmessungen
zusammenfassende Angaben

Gebäude Nr.	Art der Nutzung	Bruttogrundfläche [m²]	BRI [m³]	Nutzfläche [m²]	bebaute Fläche [m²]
1	EFH	256,88	679,58	180,00	135,40
2	Garage/Zwischenbau	48,50	121,25	42,00	48,50
Summen	-----	305,38	800,83	222,00	183,90

Wohn-/Nutzfläche: Grundlage:

Für die Wertermittlung wird die Wohnfläche zugrunde gelegt, die Anhand von üblichen Nutzflächenfaktoren abgeleitet wurde. Im Vergleich zum vorgefundenen Zustand sind diese Angaben nachvollziehbar. Ein separates Aufmaß wurde vor Ort nicht erstellt.

Anhand von Nutzflächenfaktoren wurde überschlägig überprüft, dass die angesetzte Wohnfläche plausibel ist.

3. Daten der Wertermittlung

[1]	Sachwert	88.500,00 €
[2]	Ertragswert	85.500,00 €
[3]	Abschläge infolge nur äußerer Besichtigung	10%
[4]	Verkehrswert	87.000,00 €
[5]	enthaltener Bodenwertanteil	10.890,00 €
[6]	boG (Instandsetzungsaufwand)	145.000,00 €
[7]	Wert nach Sanierung pro m² Wohn-/Nutzfläche	1.289,00 €
[8]	Wert pro m² Wohn-/Nutzfläche (Stichtagszustand)	483,00 €
[9]	Rohertragsvervielfältiger (Verkehrswert / Jahresmiete b Vollvermietung nach Sanierung)	19,62 €

4. Abschlusszusammenfassung

Das zu bewertende Objekt liegt in Reichenbach i. V., einer Stadt mit etwa 20.000 Einwohnern, südwestlich von Zwickau in Westsachsen im Vogtlandkreis. Das Grundstück befindet sich südwestlich der zentralen Stadtlage von Reichenbach. Die Bundesstraße B 94 begrenzt im Tal des Raumbaches das erweiterte Stadtzentrum. Die B 94 fungiert als Ausfallstraße zur A 72 und ist dadurch vergleichsweise stark frequentiert. Südwestlich erschließt die Bundesstraße auch den Ortsteil Mylau, dessen historisches Zentrum mit Burganlage in südliche Richtung ansteigt.

Während im talseitigen Stadtteil überwiegend Geschosswohnbebauung vorliegt, ist um die Burg eher individuelle alte kleingliedrige Siedlungsbebauung gegeben. Auch das Bewertungsgrundstück gehört dazu. Die Straßenzüge sind als enge Erschließungsstraßen, teilweise als Einbahnstraßen, in rasterähnlicher Struktur angelegt. Die Alaunstraße begrenzt den historischen Siedlungsbereich östlich.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich als Eckgrundstück direkt an der Alaunstraße / Gartenstraße. Die Lage an den Straßen ist hinsichtlich der Wohnqualität nicht störend, da der Ortsteil im Gesamten eher ländlich bzw. vorstädtisch geprägt ist und abseitig der überregionalen Verkehrsströme z.B. der Bundesstraße 94 liegt. Nachteilig ist die Gebäudelage als zweiseitige Grenzbebauung direkt an den Straßen.

Das Grundstück fällt im Rückraum stark ab. Das Geländenniveau ist dort ca. um ein Geschoss tiefer.

Das Flurstück ist mit einem alten, vergleichsweise großen Einfamilienhaus mit hinterem Anbau, einem Zwischenbau als Gartenbungalow und einer Garage mit Carportüberdachung bebaut.

Das Wohnhaus wurde vor 1900 als freistehendes Wohnhaus mit typischer Grundrissart, mittig liegender Flur, links und rechts befindliche Aufenthaltsräume, gebaut und genutzt. Zum Wertermittlungsstichtag stand das Haus leer und ist vermutlich unbewohnt, da es sich in der Sanierungsphase befindet.

Das Gebäude war verschlossen und nicht zugänglich. Es erfolgte lediglich eine Außenbesichtigung. Die Angaben zu Ausbauten und Innenräumen beziehen sich auf Fotos eines Maklerbüros, das in jüngster Vergangenheit mit der Veräußerung des Objektes beauftragt war.

Die Beschreibungen und Wertableitungen gründen sich auf die Außenbesichtigung und die Dartstellungen der Innenaufnahmen.

In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Sanierung komplett und konsequent zu Ende geführt wird. Dieser Zustand wird fiktiv unterstellt und dafür erforderliche Aufwendungen marktangepasst zurück gestellt.

Immobilien der hier vorliegenden Art werden aufgrund des individuellen Nutzungscharakters schwerpunktmäßig nach dem Sachwertverfahren bewertet. Aus Plausibilitätsgründen und zur Bestätigung

des Sachwertes wurde auch eine Ertragswertermittlung durchgeführt.

Der abgeleitete Sachwert wurde einer Marktanpassung unterzogen, in deren Ergebnis der Ertragswert hinreichend genau bestätigt wird.

In Auswertung der vorgemachten Erläuterungen wird der Verkehrswert aus dem Sachwert zu 2/3 und aus dem Ertragswert zu 1/3 abgeleitet.

Ungeachtet dessen bleibt infolge der nur äußeren Inaugenscheinnahme eine Unsicherheit bezüglich vorhandener Schäden und des Fortschrittes der bereits erfolgten Instandsetzungsmaßnahmen.

Diese Tatsache wird berücksichtigt, indem ein Risikoabschlag von 10 % angesetzt wird.

5. Anlagen

Anlage 1: Fotodokumentation



Foto 1: Südansicht von der Alaunstraße



Foto 2: Giebelansicht von der Alaunstraße mit Garagenbebauung



Foto 3: Straßenansicht



Foto 4: Nordansicht



Foto 5: Ansicht von der Gartenstraße



Foto 6: Ansicht vom Flurstück 227 auf den Rückraum